

学校编码: 10384

分类号_____密级_____

学号: 13920121150298

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

杭州住宅交易市场税收调控政策效应分析

**The Analysis on the Effect of Taxation Regulation Policies of
Hangzhou Housing Market**

胡 越 兰

指导教师姓名: 张 光 教授

专 业 名 称: 公共管理 (MPA)

论文提交日期: 2015 年 4 月

论文答辩日期: 2015 年 月

学位授予日期: 2015 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2015 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

☆☆☆ ☆☆☆ ☆☆☆ ☆☆☆ ☆☆☆ ☆☆☆ ☆☆☆ ☆☆☆ ☆☆☆

论文指导小组:

张 光	教 授
吴亚汝	副书记
范鸿达	副教授

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

摘要

近年来，房价日益高攀，居者无其屋的窘境也与之伴随而来，并由此引发了诸多社会矛盾和不稳定状况，导致国民幸福感下降。杭州作为全国旅游城市和宜居城市，住宅交易市场一直非常火爆，房价牵动着众多居民和投资客的心。随着杭州房地产业的起伏，从中央各部门到杭州市政府都出台了大量与房地产市场相关的宏观调控政策。其中的税收工具具有集经济手段、法律手段和行政手段于一身的特点，对房地产行业的健康发展有着不可低估的影响力，成为政府调控的最重要手段。

本文首先分析了目前我国的房地产税收体系和杭州目前执行的税率，认为针对个人住宅，我国现行税制存在“重流转、轻保有”的特点。然后本文以时间为线索，依据各级政府部门出台的税收政策文件，对近年来杭州住宅交易市场的税收调控政策进行了梳理。在此基础上，本文结合相关统计数据从对住宅市场的交易量和交易价格、对财政税收和对各类交易客体三个方面分析了税收调控政策对杭州住宅交易市场产生的效应。分析结果表明，第一杭州住宅市场交易量的波动轨迹基本与同时期的税收政策取向保持一致，住宅价格虽然在短时期内会有影响，但从长期来看一直在高位徘徊，目前的税收政策没有很好起到降低房价的作用；第二住宅交易市场的税收政策变化对杭州市的财政收入的影响十分显著；第三现行差别化的税收政策在一定程度上起到了引导市场调整住房供应结构、居民合理消费的调控目标，比较好的发挥了税收的替代效应和激励性作用。最后，本文对杭州住宅交易市场税收效应进行了原因分析，并提出了相关的对策建议。

关键词：税收调控；住宅市场；税收效应

Abstract

In recent years, because of the rapidly-increasing housing prices, the dilemma that residents don't have their own houses comes along, which causes many social contradictions and unstable conditions and results in a decline of people's sense of happiness. As a national tourist city and livable city, housing market of Hangzhou has always been one of the biggest concerns for residents and investors. With the ups and downs of the Hangzhou real estate industry, from central government's departments to the Hangzhou City government make a great number of macroscopical policies about for real estate market. The tax which combines economic means, legal means and administrative means has a great influence on promoting the healthy development of real estate market and is the most important method of the government regulation.

This paper first analyzes the current real estate tax system and the currently executing tax rate in Hangzhou. For personal houses, there are bugs in our taxation system. With the clue of time and according to the taxation policies documents, this paper has combed on taxation regulation policies of Hangzhou housing market.

Based on this, this paper analyzes the effect of taxation regulation policies of Hangzhou housing market from three aspects--price and volume of trading activity of the housing market; fiscal levy and various transaction objects, using relevant statistical data

The analysis results show that first, the housing market turnover fluctuation track and the current taxation policies remain fairly consistent. House prices have been high for a long time, although they are influenced in a short period of time. The current tax policies haven't got an effect on lowering the prices. Secondly, the changes of tax policies for the housing market have great effects on fiscal incomes. Thirdly, the currently executing tax policies, in some way, have a positive influence on guiding the market to adjust the housing supply structure, reaching a regulation goal of rational consumption and play a role in the substitution effect of tax.

In the end, this paper explains the reasons of the tax effect of Hangzhou housing market and proposes relevant suggestions.

Key words: tax regulation; housing market; tax effect

目 录

一、导论.....	1
(一) 研究背景	1
(二) 研究意义	3
(三) 论文框架	4
(四) 创新和不足之处	5
二、国内外文献综述和研究方法	7
(一) 国外关于税收政策对住宅交易市场的影响的研究	7
(二) 国内关于税收政策对住宅交易市场的影响的研究	7
(三) 研究方法	12
三、住宅交易市场税收政策效应分析	13
(一) 杭州近年来的住宅交易市场税收调控政策轨迹	13
(二) 杭州市区住宅交易市场税收政策效应实证分析	21
四、住宅交易市场税收效应原因分析	31
(一) 现行住宅税收制度存在缺陷	31
(二) 税收政策不稳定	32
(三) 现行的土地制度影响	33
(四) 过度市场化住房制度影响	34
五、 基于住宅交易市场税收政策的对策建议	36
(一) 优化房地产税收调控体系	36
(二) 开征房产税	36
(三) 设置兼顾促进流通和遏制投机双重目的的交易环节税收政策	38
(四) 加快税收的信息化建设	39
(五) 土地出让金制度改革	40
(六) 运用税收政策调整住宅市场的供需结构	40
参考文献.....	41
致谢.....	44

Contents

I.Introduction	1
(I) Research background.....	1
(II) Research significance.....	3
(III) frameworks	4
(IV) Innovations and shortcomings.....	5
II. Domestic and foreign literatures summarize	7
(I) Foreign researches on the influence of tax policies of housing market..	7
(II) Domestic researches on the influence of tax policies of housing market	7
(III) Research methods.....	12
III.The analysis of tax policy effect on housing market.	13
(I) The taxation regulation policies of Hangzhou housing markets in recent years	13
(I) The taxation regulation policies of Hangzhou housing markets in recent years	21
IV. The reason analysis of tax effect on housing markets	31
(I) Defects in the current housing tax system.....	31
(II) Instability of the tax policies	32
(III) Influence of the current land system	33
(IV) Influence of over-commercialized housing system	34
V. Countermeasure and suggestion based on tax policies of housing markets.....	36
(I) Optimizing taxation regulation system of real estate.....	36
(II) Collecting real estate taxes	36
(III) Setting both to promote circulation and curb speculative trading links the dual purpose of tax policy	38

(IV) Quickening the speed of the construction of informationization	39
(V) Reforming the land-transferring fees system	40
(VI) Using tax policy to adjust the housing market supply and demand structure.....	40
References	41
Acknowledgements	44

一、导论

（一）研究背景

自 2003 年以来，房地产市场发展比以往任何时候都要迅猛，极大地推动了社会经济的进步，加快了城镇化进程，但与此同时，房价日益高攀、居者无其屋的窘境也随之伴随而来，并由此引发了诸多社会矛盾和不稳定状况，导致国民幸福感下降。社会各界要求将房价调控在适宜范围之内的呼声越来越高。为了解决我国住宅交易市场中的困境，各级政府不断进行着宏观调控，从行政、信贷、税收等方面多管齐下。其中税收政策手段由于综合了法律方式、经济方式和行政方式所具有的众多优点，已经越来越成为政府在对住宅交易市场进行宏观调控过程中最倚重的手段。

杭州作为全国旅游城市和宜居城市，近年来房地产市场一直非常火爆，房价牵动着众多居民和投资客的心，随着房地产业的起伏，杭州市住宅交易方面的相关税收规定也不断调整，期望达到宏观调控的目的。这其中不仅包括对住宅总量的调控，用来促使房地产总供求的平衡；也包括对住宅结构的调控，以促进房地产经济的协调发展。前者如调整营业税优惠期限、设置差别化契税税率、规范个人所得税征收方式等交易环节税收政策的调整，实现保障刚需、抑制投机、保持市场供需平衡的目标；后者如通过制定对廉租住房、经济适用房的税收优惠政策来支持保障性住房的建设，达到促进房地产结构优化的目的。但总的来说，在诸多税收调控政策中，以房产交易环节的税收政策为主。

与我国住宅交易市场的蓬勃发展和重要地位极其不符合的是，我国住宅交易的相关税收制度的滞后。截止到现在，我国的房地产税收政策都是分散的，至今没有发展成一套有针对性的完整的税收体系，在现行的体系中，与我国住宅交易相关的税种主要包括以下几种，即取得土地使用权过程中征收的契税、耕地占用税、城镇土地使用税；房地产开发过程中征收的企业所得税、印花税、营业税及附加；房地产交易过程中征收的契税、土地增值税、营业税及附加、个人所得税（企业所得税）及印花税；房地产保有过程中（非出租）征收的城

镇土地使用税、房产税；房地产出租过程中征收的个人所得税（企业所得税）、印花税、房产税、营业税及附加，堪称当今世界最复杂的税制体系之一。目前我国现行的与住宅交易相关的税收体系如表 1-1 所示：

表 1-1 我国现行的与住宅交易相关的税收体系

所处阶段	税 种
取得土地使用权时	契税、耕地占用税、城镇土地使用税
房地产开发时	企业所得税、印花税、营业税及附加
房地产交易时	契税、土地增值税、营业税及附加、个人所得税（企业所得税）、印花税
房地产保有时（非出租）	城镇土地使用税、房产税
房地产出租时	个人所得税（企业所得税）、印花税、房产税、营业税及附加

资料来源：我国相关税收法规。

以杭州市区目前执行的税率为例，居民个人买卖住房的，销售方涉及到营业税及附加（5.6%）、个人所得税（1%或差额 20%）、土地增值税（0.5%或四级超率累进征收）、印花税（0.05%）等税种；购买方涉及到契税（1%、1.5%、3%）、印花税（0.05%）等税种；居民个人保有住房的，涉及到房产税（房产余值的 1.2%或租金的 12%）和城镇土地使用税（按每平方米固定税额征收）。我们将住房交易和保有两环节对比可以发现，从税种设计上来看，流转环节的税种相对比较多，保有环节的税种相对比较少；从税收执行上看，在保有环节，个人拥有的住宅及院落用地免征城镇土地使用税，个人拥有非营业用的自用房产免征房产税，免税范围非常大；相比较保有环节的免税范围，房屋流转环节的税收只有在符合一定的条件才能减免，减免税范围较小。所以，从实际的税收负担上来讲，流转阶段要明显高于保有阶段。从以上对比我们可以看出，针对个人住宅，我国现行税制存在着“重流转，轻保有”的特征。如表 1-2 所示：

表 1-2 个人住宅交易和保有环节税收制度设计和执行现状

	购买住宅	转让住宅	保有住宅
税收设计	契税、印花税	营业税及附加、个人所得税、土地增值税、印花税	房产税、城镇土地使用税
税收执行	征收契税、免征印花 花税	附条件免征营业税和个人 所得税、免征印花税、土 地增值税	免征房产税、免征城 镇土地使用税

资料来源:我国相关税收法规。

综上所述,在我国现行的房地产税制体系构成中存在着税种重叠、税基狭窄、税租费混杂、重流转轻保有、税收政策相对滞后等一系列问题。

(二) 研究意义

税收作为国家调控房价的主要手段,是调控房地产市场最有效的经济杠杆之一,完善的房地产业方面的税费政策,有利于推进房地产业以及房地产市场的健康、快速发展。

近段时间以来,从中央各部门到地方各级政府在改进房屋及土地使用权交易环节的税费方面进行了一系列的工作,极大地推动了我国房地产市场的发展。但是,与房地产税收快速增长的现象相反的是,房地产税收虽然已经成为国家财政收入的重要来源,但房地产税收制度改革一直进展缓慢。

纵观杭州这几年的住宅价格走势,在房地产交易环节通过税收手段来降低房价的效果并不明显,甚至与政府的最初意愿背道而驰。只要房产政策一出现风吹草动,住宅交易量和价格就剧烈波动,调控政策陷入“且调且涨、越调越高”的怪圈。

我国房地产住宅市场的相关税制主要集中在交易环节,杭州市出台和执行的税收调控政策也主要从住宅交易行为方面入手,在流转环节引导和调节住房需求。在房产税在全国范围内全面铺开之前,住宅保有环节在大范围的免税条件下,税负基本为零。因此“轻保有、重流转”这六个字是我国现行住宅交易

市场税负格局的真实写照。在住宅流转过程中设置税收调控政策的出发点是：减缓住宅市场交易价格的不理性增长甚至达到降低住宅市场交易价格的目的，可以通过增加二手房的交易成本来实现，因为成本的增加会导致投机者投机收益的减少，从而将投机者的投机需求抑制，达到住宅交易市场的供需平衡。但是只有满足住宅交易环节产生的税负都由政策调节所对应的纳税人承担这个条件的前提下，才能实现上述的税收政策目标，达到宏观调控的目的。然而在很长的一段时期内，我国的住宅交易市场具有典型的卖方市场的特征，出让方在房屋流转过程中产生的税负很容易就能转嫁给交易相对人，增加的税费会加在房价上，反而导致住房价格的上涨。事实情况也是如此，在现实交易中，杭州二手住房的成交价格基本上都是要求“净价”，即房东出让房屋所到手的价格，住宅交易过程中产生的所有税费都由买房者承担，这样当税收调控政策导致流转环节的税负增加时，反而促使住宅价格上涨或者买家购房成本的上升。另外，在住房交易过程中增加税负，有可能造成一些房东不再愿意出售房屋，而是将房源提供到住房出租市场，反而减少了住房交易市场供给的数量，在一定程度上人为地形成了“卖方市场”，造成“供不应求”的假象后，为房价的上升又添加了助力。

本文以时间为线索，以房地产调控过程中出台的税收政策文件为样本，对近年来住宅交易市场税收调控政策进行了梳理；同时，本文立足于杭州市区实际，以杭州市地方税务局直属分局一体化征管系统和浙江省税友龙版系统相关统计数据为基础，运用实证分析、对比分析等研究方法，对住宅交易市场税收调控政策产生的效应及原因进行了分析，探究其存在的缺陷和不足，并提出相关政策建议，从而有针对性地完善房地产税收调控体系，设置既能促进流通又可遏制投机双重目的的交易环节税收政策，使税收政策在住宅交易市场的调控中发挥出积极、长远和重要的作用。

（三）论文框架

研究框架：

本文期望通过阐述住宅交易市场税收政策效应的实证分析，进行原因剖析，

Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”. Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库